

Заработать на ипотеке. Как превратить недвижимость в источник дохода

Надежда Уварова

Aif.ru поговорил со специалистами по недвижимости и узнал, реально ли погашать долги за несколько квартир одновременно и можно ли заработать на ипотеке.

«Анти-ипотека»

Риелтор из Санкт-Петербурга **Александр Ермольчик**, вероятно, может претендовать на размещение в Книге рекордов России. Мужчина за свою жизнь взял 26 ипотек! Половину из них он уже выплатил. Александр рассказывает, у него все началось с комнаты. Он купил ее вместе с жильцом-арендатором, много лет сдавал, а потом продал в полтора раза дороже. «Нужно смотреть на стоимость жилья, расположение и состояние, — раскрывает лайфхаки удачной недвижимости Ермольчик. — Если у человека накоплена небольшая сумма или есть желание вложить материнский капитал, я советую не бояться брать комнату».

Первую комнату за миллион Александр купил без использования заемных средств. Сдавал все эти годы, а потом нашел покупателя. Вопреки расхожему убеждению о неликвидности комнат, на нее выстроилась очередь желающих: в Санкт-Петербурге недвижимость в центре, хоть и на первом этаже без ремонта, за 1,6 млн рублей — подарок судьбы.

Потом он начал покупать один объект за другим. Все свои приобретения Ермольчик сдает в аренду. Но подчеркивает: нужно разбираться в тонкостях рынка недвижимости, знать, какой объект выбирать. На своих страницах в соцсетях Александр заслуженно хвалится самыми большими достижениями за эти годы. За один из месяцев ему удалось продать 37 объектов недвижимости, заработать 10 миллионов как инвестор и 4 миллиона как риелтор. «К 34 годам я закрыл 11 своих ипотек и одну рассрочку, еще осталось 15 действующих ипотек и 10 рассрочек — всего 26 ипотек и 11 рассрочек», — пишет Александр. Он говорит: купил лично себе 50 объектов недвижимости, правда, половину перепродал.

Александр говорит, если семья хочет оформить две ипотеки одновременно, то это вполне реально. Главное, конечно, просчитать риски и быть уверенным, что потянешь. Если оформлять ипотечные сделки в один день в разных банках, кредитные учреждения друг о

друге не знают, и в расчет берутся одни суммы в документах. Это не запрещено, и никаких нарушений здесь нет. Ему самому до сих пор одобряют сделки некоторые банки, несмотря на десятки текущих ипотек.

Ермольчик объясняет и тракой тренд, как анти-ипотека. Если коротко, то человек вкладывает деньги на первый взнос, выплачивает несколько ежемесячных платежей до получения ключей, покупает мебель, а потом получает доход от сдачи, превышающий даже необходимую ипотечную плату ежемесячно. Конечно, важно, чтобы объект был ликвидным, инвестиционно привлекательным и рос в цене.

Желающим так же, как он, инвестировать в недвижимость или просто выплачивающим ипотеку Александр дает несколько важных советов. Главный — заранее думать о своих доходах, иметь запас личных средств как минимум на год. То есть предусмотрительно отложить нужную сумму не только на ипотечные платежи, но и на питание и необходимые покупки. Просчитывать, сможешь ли погашать ипотеку без просрочек. Думать при выборе вариантов недвижимости необходимо, но очень недолго, уверен предприниматель: отличные варианты быстро уходят.

«Рынок цикличен, то поднимается, то падает, — уверен риелтор. — Никто не может предугадать, что будет дальше. Но я знаю, что недвижимость — одно из лучших вложений».

Купить квартиру в Петербурге при зарплате в 30 тысяч рублей

Челябинка **Ирина Горяева** недавно удивила своих знакомых — они с супругом закончили выплачивать ипотеку за квартиру в Санкт-Петербурге. Новая однушка в Московском районе отныне принадлежит им без долгов, осталось дожидаться окончания строительства. Как рядовая семья с двумя детьми без особых накоплений купила жилье в культурной столице?

«Мы с мужем бросили все деньги на погашение ипотеки, — объясняет женщина. — И материнский капитал. Муж тоже немного получает, как и я, мы решили затянуть пояса, но побыстрее выплатить долг, потому что проценты бешеные. Не ездили в отпуск три года. Но мы очень довольны: брали квартиру за 5 миллионов, сейчас ее стоимость около десяти. Получилось круто заработать на ипотеке, даже с учетом процентов! Будем сдавать, получая доход для семьи».

Ирина рассказывает, что переводила буквально каждую свободную копейку через онлайн-систему на банковский ипотечный платеж. Тысячу, две, три с половиной. Семья поставила цель не увязнуть в долгах, а, наоборот, превратить жилье в допдоход. По мнению женщины, никакой банковской процент не дал бы такого прироста средств: семья вложила материнский капитал и 400 тысяч собственных накоплений. Выросла стоимость квартиры, ипотека погашена быстро. И в этом успех.

Сто рублей в месяц

Эксперт рынка ценных бумаг и недвижимости **Татьяны Бунегина** дает советы, как проще и легче справиться с ипотекой. Особенно в ситуации, как у семьи Горяевых. Нужно заранее уточнить в банке, возможно ли вносить досрочные платежи в любое время и в любом размере. Все знают: чем раньше закрыть кредит, тем меньше процентов придется заплатить. Но не многие вникают, есть ли в банке ограничения на досрочку — а это может стать препятствием вашей экономии. С каждым досрочным платежом остаток долга становится меньше, и вы экономите на процентах. Раз в полгода отслеживайте процентные ставки на ипотечном рынке, и как только они снизятся — рефинансируйте кредит. Можно перейти в другой банк, где процентная ставка выгоднее, или запросить снижение в вашем банке.

«Как можно сэкономить еще: получить субсидию от государства, попасть в акцию от застройщика, — говорит эксперт. — Один мой клиент купил квартиру на этапе строительства в ипотеку на 20 лет, первые два года из которых ежемесячный платеж по программе поддержки составляет всего 100 рублей. При этом ограничений на продажу жилья нет, и если продать его в 2024 году сразу после получения ключей, можно погасить ипотеку и получить прибыль».

Неочевидные лайфхаки

Директор по маркетингу цифрового агентства недвижимости **Мария Коновалова** дает такие неочевидные советы, которые помогут выбрать более выгодные условия по ипотеке.

В вечной битве «первичка vs вторичка», если говорить об инвестициях, определенно побеждают новостройки. Во-первых, в 2023 году еще можно взять ипотеку по выгодным условиям с помощью субсидированных ставок. И хотя 0,01% на весь срок остался в прошлом, сейчас можно оформить ипотеку под 0,01% до сдачи дома в эксплуатацию. То есть пока ваши деньги заморожены, вы и процентов

практически не платите, а после сдачи в эксплуатацию можете зарабатывать на аренде или жить в квартире.

На семью можно взять две и более ипотеки, чтобы диверсифицировать вложения, — например, купить квартиры в разных районах или с разным сроком сдачи в эксплуатацию и распределить ежемесячный платеж — так выплачивать ипотеку будет легче. Есть кейс, когда на определенную сумму клиента, которую он хотел вложить, в агентстве оформили три ипотеки на разные квартиры. Благодаря выгодным условиям клиент сможет заработать на них намного раньше, чем выплатит кредит.

Главное — не прогадать

У народа сейчас нет денег на большие покупки, уверен риелтор **Егор Курчатов**. Да и государство закругляется с программами льготного кредитования. Всевозможные ипотеки под 3,6 процента ушли. Ставки едва ли будут снова падать. Зарплаты не растут, а недвижимость по-прежнему дорогая. Что же делать?

«Я бы советовал думать, смотреть, выбирать, — говорит эксперт. — Получится ли платить? Сколько в месяц? Есть ли гарантия, что доход не упадет, не уволят с работы, не рухнет фирма? Не заболеете, не потребуется большая сумма на необходимые нужды? Ведь ипотека, как правило, долгоиграющая история. Главное здесь — не прогадать. Нельзя отдавать все до копейки в платежи. Нужно иметь подушку безопасности как минимум на полгода, чтобы успеть притереться и заработать в случае чего на новом месте. В самых худших ситуациях люди остаются и без денег, и без ипотечных квартир».